

## DISCUSIONES SOBRE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

---

JOSÉ GERARDO GONZÁLEZ RIEGA  
Profesor de Derecho Procesal Civil  
Universidad Centroamericana

*H*ace algunos días, en los pasillos de nuestra Facultad, lugar donde por tradición se escenifican las más sabrosas discusiones sobre temas de interés jurídico, no tanto por que el riguroso protocolo de la academia suele ceder el paso a intervenciones en las que los protagonistas, sin orden ni formato, a la limón exponen sus ideas; sino, porque el ambiente es propicio para que sin ambages ni inhibiciones, se aborden temas sinuosos sin contar con la calidad de especialistas, opiniones -acaloradas incluso- que en un ambiente poco más formal y comprometedor no sería posible oír.

El tema en discusión giraba en torno de un caso práctico real sumamente interesante de Registro Público; incluso, no faltó en la sesión el paso de un alumno que por su calidad de funcionario de esa institución fue calificado de suficientemente autorizado para “escupir en rueda de viejos”; el caso bajo análisis es el virtual rechazo de un instrumento, en el punto donde administrativamente inicia la operación registral: la ventanilla de evaluación para el pago de los aranceles que de conformidad con los Arto 1 y 6 del Decreto 40-91 deben ser percibidos por las Oficinas de Administración de Rentas Departamentales u Oficiales de éstas en los recintos registrales y; como el Arto 9 inciso 3 del Decreto 662 Ley del Impuesto sobre la Renta, de naturaleza prohibitiva, establece que en el caso de tradición de “bienes sujetos a registro ante alguna oficina pública, el pago deberá hacerse antes de la inscripción en el Registro Público respectivo, sin cuyo requisito la oficina correspondiente, no podrá realizarlo.”

Era criterio de algunas voces que se oyeron en la porfía que este evaluador estaba facultado para no dar paso al instrumento, si en el título presentado no rolaba inserto el recibo de entero de la retención en la fuente por ganancias ocasionales (IR), ya que de evaluarlo, el siguiente paso, luego del pago del arancel, debía asentarse la presentación del título en el Libro Diario y; se opinaba, que siendo esta presentación en el Libro Diario una verdadera inscripción, debía operar la prohibición precitada de la Ley del IR, rechazando *in limine* el acceso del título al registro.

Por mi parte, en el otro extremo del debate, sostuve y sostengo enfáticamente que ese rechazo es absolutamente improcedente e incluso ilícito, por varias razones:

Primero: Porque la persona encargada de evaluar conforme al título el pago de aranceles en las Oficinas del Registro, es simplemente un auxiliar del Registrador sin facultades calificatorias, ni decisorias, sobre los títulos que revisa, su tarea debe limitarse a calcular el monto que debe ser pagado en concepto de arancel -de hecho en las Oficinas pequeñas de Registro Público del país ni siquiera existe ese cargo y es el mismo Registrador que evalúa-;

Segundo: Porque, al tenor del **Arto 130 RRP**, la responsabilidad del Registrador es personal, de los daños que ocasione por no asentar un instrumento en el Libro Diario, por no anotarlo preventivamente, o por no inscribirlo; la evaluación del arancel no es propiamente actividad calificadora; tan no lo es que el reclamo por un monto tasado a pagar y el reclamo por el rechazo de la anotación o inscripción de un título, siguen procedimientos diferentes; mientras el rechazo de la inscripción da lugar al procedimiento judicial conocido como ocurso, la inconformidad por el monto tasado como arancel, da lugar a una vía administrativa *sui generis*, de revisión ante el Juez de Distrito, de apelación administrativa del fallo de éste ante la Sala Civil, donde se agota la vía administrativa y se abre la oportunidad del amparo contra actos administrativos, conforme al **Arto 193 RRP**; porque el pago del arancel, es apenas pago del derecho de ser ingresado el título al sistema de registro, precedido por un acto administrativo de evaluación pecuniaria del título; ninguna calificación registral que de lugar a inscripción o anotación es posible antes de presentarse al Diario el título objeto de la actividad registral;

Tercero: Porque, aún y cuando los fondos generados del pago de aranceles tengan por destino el erario público, el Oficial Evaluador del que hablamos no es el Delegado de la Administración de Rentas del que habla el **Arto 6 del Decreto 40-91**, esta delegación es únicamente receptora del ingreso y no tasadora; pues, ni el mentado **Decreto 40-91**, ni ningún otro decreto o Ley anterior o posterior, han retirado a los Registradores la facultad de evaluar el monto a pagar, esta delegación receptora se ha sustituido en los registros grandes como el de Managua, por una ventanilla bancaria en las mismas instalaciones físicas de Registro;

Para entender el conflicto procedimental que se presenta en la tasación y pago de los aranceles, vale historiar en dos líneas explicativas “las rutas del Registro Público” –otro interesante tema registral-: no fue sino hasta el año 1980 en que los Registradores entraron a las nóminas estatales por efecto de la **Ley de Aranceles del Registro Público en General** (Decreto JGRN 491 16/8/80, GDO 192 22/8/80) que al reformar el texto del **Arto 187 RRP**, a partir de entonces se leyó así: “El Gobierno de la República, a través del Fisco, percibirá el importe de los derechos de inscripción de documentos u otras operaciones ...”; evidentemente, esto obligó a incluir en una nómina al Registrador y al personal del Registro, que además peregrino en su adscripción administrativa, durante varios años, por diferentes instituciones del Estado, hasta volver finalmente al seno de la Corte Suprema de Justicia, con la promulgación de la Ley 80 del 12 de marzo de 1990 (GDO N° 51 13/03/90).

Antes de la entrada en vigencia la reforma del Arto 187 RPP, del decreto 491 de 1980, el pago del derecho de acceso al Registro Público de un título cualquiera, no tenía naturaleza impositiva fiscal sino de pago de honorarios por servicios públicos de interés privado; así, todos los gastos de oficina, personal y papelería, excepto los libros que debían ser “suministrados por el Gobierno” (Arto 151 RRP), corrían por cuenta de los Registradores en cada Departamento; sin embargo, esa reforma, como tantas otras en nuestro sistema legislativo, se quedó corta; pues perfectamente pudo establecerse que la evaluación del arancel y su pago correspondería al fisco, sacando por completo esa actividad del seno del Registro; pero al no hacerlo así, se mantiene un procedimiento exótico; hoy en día las ordenes de pago actuales son papelería de la Corte Suprema de Justicia y no del Ministerio de Hacienda y Crédito Público o de la Dirección General de Ingresos.

Dejando sentada la naturaleza y facultades del evaluador, como simple auxiliar -sin responsabilidad- del Registrador, en la discusión sostenida, no fue sino la punta del iceberg que abrió el tema más apasionante del debate de esa tarde y que me dio pábulo para escribir este breve artículo; las voces que sostenían la validez del rechazo del título in limine, alegaban que si el Arto 17 RRP prescriptivamente señala que “El Registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la inscripción de los títulos que en algún concepto sean legalmente inadmisibles en el Registro...”; *ergo*, ninguna inscripción era procedente si faltaba el pago de la Retención en la Fuente del IR, lo que inclusive hacía inadmisibile la presentación del título en el Libro Diario, porque -afirmaban- que en términos jurídicos registrales, inscripción es sinónimo de anotación preventiva e incluso de asiento de presentación; es decir, que el asiento de presentación es tan inscripción como la que publicita la transmisión del dominio de un bien o una desmembración.

A esta posición yo me opongo y sostengo que tanto en el lenguaje jurídico, como en el semántico, los valores de homologación que traen aparejados términos que coloquial, literaria o vulgarmente se estiman sinónimos, son relativos; en estricta semántica, tanto como en estricto derecho, no hay sinónimos; cada uno de los términos pares, de aparente sinonimia, son al escrutinio de su significado, lo inverso de lo que a la vista son los rieles de un ferrocarril, estos mientras más se alejan, más se funden; mientras que los términos sinónimos en su vértice, a la luz de su exégesis semántica o jurídica, se distancian más y más, hasta hacerse incluso irreconocibles entre sí.

En derecho, el legislador con peligrosa frecuencia abusa de términos sinónimos que desembocan frecuentemente en crisis interpretativas que sólo pueden ser resueltas por vía jurisprudencial. Esta situación precisamente es a la que ha dado lugar el hecho de que mientras por un lado el Arto 3937 C formule la previsión del efecto que respecto de terceros, producen, las situaciones de estar inscritos “O” anotados los títulos continentes de derechos; donde los conceptos inscritos “O” anotados aparecen unidos por la palabra monolítica “O”; que en una de sus varias acepciones es la conjunción disyuntiva, que denota diferencia, separación o alternativa y; en otra de ellas es la antonímica de ésta denotando equivalencia e identidad; luego, tenemos en un primer momento la necesidad de establecer en qué sentido está usada

en la norma esa “O” y; abonaría incluso a la tesis a que me opongo, de que el significado de la O es el de equivalencia o identidad y no de diferencia o alternativa -si obviáramos que no es propio de la técnica legislativa, enunciar el concepto y sus sinónimos-, el hecho de que en el mismo cuerpo de leyes, el Arto 3964 C, se dé a los asientos provisionales el nombre de inscripciones, llamándoles INSCRIPCIONES PROVISIONALES; no obstante, esta aparente sinonimia y el significado que en esas normas tiene la “O” termina cuando el legislador anuncia al Arto 3984 C que el Reglamento del Registro Público es ley especial anexa del Código Civil y; en él, aparece ya con bastante más fortuna, el uso adecuado de la “O” como conjunción disyuntiva entre los términos inscripción y anotación; pues ya a ésta última le da en su Arto 16 RRP el calificativo de provisional que la hace esencialmente diferente de la primera y que en la ley general trató como una variante de la misma inscripción; en el mismo Arto 16 RRP, nos da el hilo para encontrar que existen incluso más de dos tipos de asientos posibles en el procedimiento registral; el segundo párrafo se lee: *“Aunque sólo se hubiere extendido el ASIENTO DE PRESENTACIÓN del título traslativo de dominio, tampoco podrá INSCRIBIRSE NI ANOTARSE OTRO TITULO de la clase antes expresada durante el término de treinta días...”*: ¡¡¡eureka!!! se barrunta lo siguiente:

Primero: Que no puede negarse el acceso al Libro Diario (ASIENTO DE PRESENTACIÓN) a un título por el hecho de faltar a este algún requisito de legalidad; esto es lógico y coherente con el principio constitucional del derecho de revisión jurisdiccional (Arto 34 inco 9 Cn); así como con el principio registral de prelación, recogido al Arto 3966 C por el que se transmite, para los efectos respecto de terceros, la fecha del asiento de presentación en el Libro Diario a las anotaciones preventivas o inscripciones; aún en el caso de rechazo del título y mientras no se agote el procedimiento ocursal.

Segundo: Que luego de firmado el Asiento de Presentación, los títulos pueden ser: inscritos, anotados preventivamente o rechazados; pero no pueden ser rechazados antes de ser presentados al Libro Diario; luego ni el asiento de presentación, ni la anotación preventiva son inscripciones.

La diferencia formal entre las figuras INSCRIPCIÓN, ANOTACIÓN PREVENTIVA Y ASIENTO DE PRESENTACIÓN se hace más que evidente e innegable a lo largo del articulado del Reglamento del Registro Público, que sea dicho de una vez, no es el Reglamento de la Ley del Registro Público; sino la ley especial que reglamenta este complejo ente: *“el Registro de la Propiedad (que) como medio técnico por cuyo través se verifica la publicidad inmobiliaria y se consiguen determinados fines en el tráfico jurídico puede considerarse o contemplarse bajo cuatro ángulos o aspectos diferentes: como institución jurídica, como oficina, como conjunto de libros y como servicio público”*, ley del mismo rango y coetánea de a la que le es anexa, la ley general; luego, en caso que aún persistan dudas respecto de cual de las dos disposiciones debe ser atendida; siguiendo el principio positivo del Parágrafo XIII del Título Preliminar

---

<sup>1</sup> Montes, Angel Cristóbal. INTRODUCCIÓN AL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. Zaragoza (España) 1986. Librería General S.A. (281 págs) Pág 144.

del Código Civil, se terminan de disipar los nublados: en caso de un conflicto intrasistémico de leyes de igual rango y coetáneas la ley especial, prevalece sobre la general.

Respecto del valor que la jurisprudencia nacional da a los Asientos de Presentación, es interesante el precedente visible en el BJ 254 en Sentencia de las diez de la mañana del seis de noviembre de mil novecientos trece, que en su considerando IV expresa: *"...de conformidad con el artículo 2387 C., en armonía con el 2227 N° 3° del mismo Código, el crédito a favor del señor ESTRADA tiene fecha cierta con relación a terceros desde el nueve de julio de 1909, día en que se presentó con el documento del folio 2 ante el Juez 1° de lo Civil de este Distrito a pedir las posiciones de que se ha hecho mérito. Más como las hipotecas constituidas por el deudor común señor REYES a favor del tercerista, fueron inscritas: la 1ª, el 4 de agosto de 1908; y la 2ª el 13 de abril de 1909, es claro que estos dos créditos son anteriores al primero, conforme a la ley. Ahora bien, según los artículos 3828 y 3829 C., la hipoteca tiene efectos contra tercero desde el día en que se hubiere registrado; y de acuerdo con el artículo 3948 C. 'Los títulos sujetos a inscripción, que no estén inscritos, no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación en el Registro'; y como los títulos en que se constituyen hipotecas están sujetos a inscripción, porque así lo establece el artículo 3957 del mismo Código, es indudable que el señor ESTRADA es tercero con relación al opositor señor GUTIERREZ."*

Ahora bien, podemos ya dejar sentado que no puede el Registrador negar el acceso al Libro Diario de ningún título; pues la naturaleza jurídica de la función calificadora del Registrador es *sui generis*, tiene una cuota de fe pública, quizás la más fuerte; pero, tiene también una cuestionada, aunque innegable, cuota de jurisdicción, ya que precisamente el Arto 17 RPP, faculta al Registrador para suspender o denegar la inscripción de los títulos, si en su criterio son inadmisibles en el Registro; si bien la función calificadora se refiere a la forma, la correcta o incorrecta calificación de los requisitos formales, pueden trascender al correcto ejercicio de derechos, limitarlos o incluso lesionarlos; por eso, el legislador garantiza al particular portador de un título que antes de que el Registrador admita, suspenda o rechace la inscripción, lo asiente en el estricto orden cronológico en que se presentó a la Oficina, para la memoria jurídica y para que surta efectos respecto de terceros desde ese momento; así, si el Registrador erró en su criterio al rechazar la inscripción, la parte tiene garantizado su derecho de prelación, mientras los órganos judiciales vía recurso, revisan la decisión; o si suspendió la inscripción, por algún defecto u omisión subsanable, igualmente se garantice la prelación, mientras éste se subsana.

Aquí es cuando ya superado el análisis del asiento de presentación, es necesario entender la diferencia entre los términos *inscripción* y *anotación* que deja de ser una discusión fútil, por la trascendental importancia práctica que tienen sus alcances jurídicos.

El Dr. Iván Escobar Fornos, en su Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense, texto obligado en el estudio nacional de esta materia, nos ofrece,

parafraseando al hipotecarista español Roca Sastre, a partir de la definición de inscripción como un asiento tipo, la diferencia entre éste y los otros asientos existentes en nuestro sistema, vale recordar que nuestro ordenamiento registral está inspirado en la vieja Ley Hipotecaria española de 1861 en la que sin duda Roca Sastre basa su análisis: cito: "... a) *Es un asiento principal. Tiene sustantividad propia. No es accesorio como la nota marginal;* b) *Es un asiento definitivo, a diferencia de las anotaciones preventivas que son asientos provisionales...;* c) *Es un asiento de carácter positivo, a diferencia de la cancelación que es un asiento de virtualidad extintiva; es un asiento que se extiende en los libros de inscripciones, a diferencia del asiento de presentación que se practica en el Libro Diario y es preparatorio de la inscripción...*"<sup>2</sup>

El Profesor Extraordinario de la Universidad de Zaragoza, Angel Cristóbal Montes se refiere a la aparente sinonimia así: *Es impropio hablar de inscripción o anotación, pues ello obliga a entender el primero de dichos términos en su sentido estricto (asiento de inscripción), con lo que resulta que con aquellas dos palabras no se abarcan en forma suficiente todos los medios de hacer constar en el Registro los actos que al mismo tienen acceso, ya que además de los asientos de inscripción y de anotación, existen los de cancelación, la nota marginal, la mención y la reserva registral.*"<sup>3</sup>

Cristóbal Montes, nos explica cómo la Ley Hipotecaria Española de 1861 significó una profunda reforma en el sistema registral vigente hasta entonces en la península y en las naciones a las que irradia su influencia jurídica, siendo el hito que marca el paso del folio personal y de régimen clandestino, instaurando el sistema de folio real y de régimen publicitario, que finalmente llega a Nicaragua con el Código Civil de 1904; la Ley Hipotecaria Española, importa al nuevo sistema una fuerte influencia germánica que tamiza con las tradiciones registrales españolas, creando un sistema original en el que fija del germano la publicidad de los derechos reales, *versus* la clandestinidad; la inmatriculación por fincas contra la personal y; el carácter territorial del Registro atendiendo al lugar del inmueble, frente al del domicilio del titular; siendo la *anotación preventiva* una más de las importantes figuras importadas del sistema alemán de la *gewere*.

En el Diccionario de Derecho Usual, Guillermo Cabanellas comenta bajo el concepto de Anotación en el Registro Público que *"la anotación se contrapone a la inscripción, por el carácter más somero o provisional de aquella"*.

Ahora bien, volviendo al análisis del Arto 17 RPP, podemos observar que éste conceptúa dos hipótesis diferentes, la de suspensión de la inscripción y la de rechazo de la inscripción.

<sup>2</sup> Escobar Fornos, Ivan. INTRODUCCIÓN AL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL NICARAGÜENSE. Managua, 1979. Centro de Reproducciones BCN. (441 págs) Pág. 192.

<sup>3</sup> Montes, Angel Cristóbal. Op Cit. Pág 145.

La inscripción de un título se rechaza, porque las causas de su inadmisibilidad a juicio del Registrador, **son insubsanables**; este rechazo debe ser motivado en la razón que el Registrador pone al pie del instrumento y la fecha de su firma, extiende por cinco días el efecto prelacionista del asiento de presentación, si en ese término, el titular del instrumento rechazado, ocurre de ocurso, mantiene y extiende el efecto, mientras se resuelve la contienda respecto del criterio de rechazo, hoy en día, lamentablemente, hemos consentido en la mayoría de nuestros registros, que nazca una figura ajena al sistema y que atenta contra la seguridad que el Registro debe ofrecer, a la que se le ha dado en llamar **retención**; de tal manera que con frecuencia el usuario se encuentra con que el instrumento no ha sido inscrito, ni anotado preventivamente, ni formalmente rechazado, sino de hecho retenido y le es devuelto con “instrucciones” sobre su corrección; esta situación es totalmente anormal e ilícita incluso y debe ser superada.

Por el contrario, cuando las causas de inadmisibilidad radican en defectos u omisiones subsanables, solo se suspende la inscripción y es cuando a petición de parte que al tenor de los Artos 3964 núm 6º C; 17 y; 29 núm. 9º RPP, cabe la **anotación preventiva excepcional**, mediante la cual se logra prorrogar el efecto del **asiento de presentación por seis meses** dando tiempo así al titular para la subsanación; decimos que es de carácter excepcional, por su amplitud y por referirse a títulos previstos a ser inscritos; es decir, derechos reales constituidos entre partes que requieren publicidad frente a terceros, lo que la hace, **más que preventiva, provisional**; porque el resto de situaciones en las que proceden las anotaciones preventivas, son de hecho actos que apenas potencializan derechos reales sobre el inmueble a favor del que la pide; verbigracia, la anotación de una demanda reivindicatoria y; en otros casos, incluso, sin que siquiera tenga relación causal directa la anotación con el inmueble en el que recae, sino con acciones personales ejercidas contra sus titulares registrales, tal es el caso de los embargos por acciones de pago.

*Finalmente, para no perder de vista el caso práctico que fue motor de arranque de este escrito; es bueno conocer sobre la posibilidad de anotar preventivamente un título traslativo de dominio, sin tener enterado el impuesto sobre la renta; cual ha sido el criterio de la Corte Suprema de Justicia, evacuado fundamentalmente en consultas, dado que las acciones que pueden ejercerse contra los rechazos de inscripción, no admiten casación.*

Ha sido opinión reiterada de la Corte Suprema de Justicia que **pueden anotarse preventivamente, los títulos que se presenten sin el pago del impuesto<sup>4</sup>**; criterio que creemos más que justificado porque en todo caso, quien percibió la renta es quien está obligado con el fisco y si la ley no prohíbe al Notario a autorizar la transmisión, sin el previo pago del impuesto, mal hace prohibiendo al Registrador inscribirla, pues no resulta de justicia que el comprador sufra la carga de la mora fiscal del vendedor, cuando no está siquiera obligado legalmente a retenerlo; menos aún que la mora del vendedor, lo deje en indefensión frente a terceros.

<sup>4</sup> C 06/06/75 BJ 1975 pág 430; 05/05/76 BJ 1976 pág 382; 22/12/79 BJ 1979 pág 94.

Debemos aclarar que esta situación no es frecuente en los contratos comunes de compraventa, ya que generalmente comprador y vendedor pactan entre sí quién y cómo hará el entero al fisco, pero el caso que nos ocupaba en la discusión es una situación típica que se presenta en las ventas forzadas, pues rara vez se toma la previsión en el proceso de subasta de calcular como parte integrante del justiprecio, el pago del impuesto que el deudor ejecutado debe cubrir, con el consiguiente encarecimiento para el comprador del bien subastado que se ve frecuentemente obligado a pagar por otro al fisco.

